

TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS  
SOUDNÍ DVŮR EVROPSKÝCH SPOLEČENSTVÍ  
DE EUROPÆISKE FÆLLESSKABERS DOMSTOL  
GERICHTSHOF DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN  
EUROOPA ÜHENDUSTE KOHUS  
ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ  
COURT OF JUSTICE OF THE EUROPEAN COMMUNITIES  
COUR DE JUSTICE DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES  
CÚIRT BHREITHIÚNAIS NA gCÓMHPHOBAL EORPACH  
CORTE DI GIUSTIZIA DELLE COMUNITÀ EUROPEE  
EIROPAS KOPIENU TIESA



LUXEMBOURG

EUROPOS BENDRIJŲ TEISINGUMO TEISMAS  
EURÓPAI KÖZÖSSÉGEK BÍRÓSÁGA  
IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA TAL-KOMUNITAJIET EWROPEJ  
HOF VAN JUSTITIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN  
TRYBUNAŁ SPRAWIEDLIWOŚCI WSPÓLNOT EUROPEJSKICH  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DAS COMUNIDADES EUROPEIAS  
SÚDNY DVOR EURÓPSKYCH SPOLOČENSTEV  
SODIŠČE EVROPSKIH SKUPNOSTI  
EUROOPAN YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN  
EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS DOMSTOL

Stampa e Informazione

## COMUNICATO STAMPA n. 91/05

25 ottobre 2005

Sentenze della Corte di giustizia nelle cause C-350/03 e C-229/04

*Elisabeth Schulte, Wolfgang Schulte / Deutsche Bausparkasse Badenia AG*

*Crailsheimer Volksbank eG / Klaus Conrads, Frank Schulzke und Petra Schulzke-Lösche,  
Joachim Nitschke*

### **GLI STATI MEMBRI SONO TENUTI A GARANTIRE CHE UNA BANCA CHE NON ABBIA INFORMATO UN INVESTITORE IMMOBILIARE DEL DIRITTO DI RECEDERE DAL CONTRATTO DI MUTUO DESTINATO A FINANZIARE L'ACQUISTO IMMOBILIARE SOPPORTI I RISCHI INERENTI ALL'INVESTIMENTO FINANZIARIO NEGOZIATO NEL CONTESTO DI UN'OPERAZIONE DI VENDITA A DOMICILIO**

*Tuttavia, il diritto di recesso non si applica al contratto di compravendita immobiliare. La direttiva «vendita porta a porta» non osta, in linea di principio, a che il consumatore che abbia esercitato il proprio diritto di recesso dal contratto di mutuo sia obbligato a restituire immediatamente e integralmente l'importo del mutuo maggiorato degli interessi al tasso di mercato.*

In base alla direttiva «vendita porta a porta» del 1985<sup>1</sup>, il consumatore, in linea di principio, dispone di sette giorni per recedere da un contratto concluso nel contesto di un'operazione di vendita a domicilio. Al momento della conclusione del contratto, il commerciante è obbligato ad informare per iscritto il consumatore del suo diritto di recesso.

Due giudici tedeschi, il Landgericht Bochum e lo Hanseatisches Oberlandesgericht di Brema, hanno sottoposto alla Corte di giustizia delle Comunità europee una serie di questioni pregiudiziali relative all'interpretazione di tale direttiva. Tali giudici sono stati aditi per delle controversie tra investitori immobiliari e banche, relative ad investimenti immobiliari le cui trattative precontrattuali si erano svolte nel contesto di operazioni di vendita a domicilio. Gli investimenti consistono in un contratto di acquisto di un bene immobile, concluso con una

---

<sup>1</sup> Direttiva del Consiglio 20 dicembre 1985, 85/577/CEE, per la tutela dei consumatori in caso di contratti negoziati fuori dei locali commerciali (GU L 372, pag. 31).

società immobiliare, e in un contratto di mutuo, concluso con la banca, che serve al finanziamento dell'acquisto.

Tali investimenti sono stati proposti ai consumatori durante una visita, al loro domicilio, di un agente della società immobiliare ovvero di un intermediario.

La Corte di giustizia rileva, anzitutto, che la direttiva non conferisce al consumatore il diritto di recedere da un contratto di compravendita immobiliare, anche se esso fa parte di un investimento finanziario il cui finanziamento sia garantito mediante mutuo e le cui trattative precontrattuali, tanto in relazione al contratto di vendita dell'immobile, quanto al contratto di mutuo diretto al finanziamento dell'acquisto, si siano svolte nell'ambito di una vendita a domicilio. Infatti, la detta direttiva mira a tutelare il consumatore dai rischi connessi alla conclusione di un contratto - in particolare durante una visita del commerciante al consumatore, conferendo a quest'ultimo a determinate condizioni il diritto di recesso - ma esclude espressamente e inequivocabilmente dalla propria sfera di applicazione i contratti di compravendita immobiliare.

La direttiva, peraltro, non osta a norme nazionali che prevedano, quale unica conseguenza del recesso dal contratto di mutuo, l'annullamento del contratto stesso, anche ove si tratti di investimenti finanziari per i quali il mutuo non sarebbe stato concesso senza l'acquisto dell'immobile.

Inoltre, se il consumatore è stato informato dalla banca del proprio diritto di recedere dal contratto di mutuo, la direttiva non osta neanche, in linea di principio, all'obbligo del consumatore, nell'ipotesi di recesso, di restituire immediatamente e integralmente l'importo del mutuo, maggiorato degli interessi al tasso di mercato.

Tuttavia, la Corte di giustizia afferma che, in fattispecie come quelle oggetto della causa principale, in cui il consumatore non è stato informato del suo diritto di recesso dal contratto di mutuo, spetta alla banca sopportare i rischi inerenti agli investimenti di cui trattasi. Infatti, se fosse stato informato in tempo utile dalla banca, il consumatore sarebbe potuto ritornare sulla propria decisione di concludere il detto contratto e, eventualmente, non avrebbe poi proceduto alla stipula del rogito da un notaio per l'acquisto dell'immobile. In tal modo, avrebbe potuto evitare di esporsi al **rischio della sopravvalutazione del valore dell'immobile all'atto dell'acquisto, nonché ai rischi che i proventi della locazione previsti non si realizzassero e che le aspettative relative all'incremento del prezzo dell'immobile si rivelassero erronee**. Spetta al legislatore ed al giudice nazionale garantire la tutela del consumatore contro le conseguenze del verificarsi dei detti rischi.

Infine, la Corte di giustizia rileva che, quando un terzo interviene in nome o per conto di un commerciante nelle trattative o nella conclusione di un contratto, **l'applicazione della direttiva non può essere subordinata alla condizione che il commerciante sapesse ovvero avrebbe dovuto sapere che il contratto era stato concluso nel contesto di un'operazione di vendita a domicilio**.

*Documento non ufficiale ad uso degli organi d'informazione che non impegna  
la Corte di giustizia*

*Lingue disponibili: DE, EN,FR,IT,PL*

*Il testo integrale delle sentenze si trova sul sito Internet della Corte*

*<http://curia.eu.int/jurisp/cgi-bin/form.pl?lang=it>*

*Di regola tale testo può essere consultato il giorno della pronuncia dalle ore 12 CET.*

*Per maggiori informazioni rivolgersi alla dott.ssa Raffaella Cetrulo*

*tel. (00352) 4303 2968 fax (00352) 4303 2674*

*Talune immagini della lettura delle sentenze sono disponibili su EbS, "Europe by Satellite"*

*Servizio offerto dalla Commissione europea, Direzione Generale Stampa e Comunicazione*

*L-2920 Lussemburgo, tel. (00352) 4301 35177, fax (00352) 4301 35249*

*o B-1049 Bruxelles, tel. (0032) 2 2964106, fax (0032) 2 2965956*